

Plan Local d'Urbanisme

// DISTROFF

3.0a

Règlement écrit

Approbation de la modification simplifiée du P.L.U par D.C.M du : 29 novembre 2023



Historique du PLU

- Première version approuvée du PLU par DCM en date du 28 septembre 2022.
 - Bureau d'études : Atelier A4
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM en date du 26 juillet 2023.
 - Bureau d'études : HOLEA
- Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par DCM en date du 29 novembre 2023.
 - Bureau d'études : HOLEA

Table des matières

I - DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	9
ARTICLE 5 -SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	9
ARTICLE 6 -RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	9
ARTICLE 7 -SITES ARCHEOLOGIQUES	10
ARTICLE 8 - Application des règles au regard de l'article R151-21 du code de l'urbanisme	11
II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
ZONE UA	12
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..	12
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	13
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	21
ZONE UB	24
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..	24
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	25
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
ZONE UE	35
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..	35
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	37
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	43

Plan Local d'Urbanisme de la commune de DISTROFF / Règlement écrit

ZONE UX	46
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..	46
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	47
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	50
III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	53
ZONE 1AU	53
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..	53
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	54
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	61
IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
ZONE A	63
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..	63
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	65
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	66
V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	69
ZONE N.....	69
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES..	69
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	70
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	72
VI - ANNEXES	73
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.....	73
2. Définition des espaces boisés classés	75
VII – LEXIQUE	77

I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Distroff délimité par un trait continu épais sur le plan N° 3.1 à l'échelle de 1/5 000^e, sur le plan N° 3.2 à l'échelle de 1/2 000^e et sur le pan N°3.3 à l'échelle du 1/250^e.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de DISTROFF / Règlement écrit

- L112-3 à L112-17 (créés par ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquent sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.215-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L.113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé (articles L212-1 et suivants) ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L.421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants ;
- f. Les zones soumises aux aléas « eau » et « mouvements terrains ».

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – art.86 et par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface* ».
- Article L111-20 : « *Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur* ».
- Article L111-21 : « *Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas*

Plan Local d'Urbanisme de la commune de DISTROFF / Règlement écrit

obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « *Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».*
- Article L151-31 : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».*
- Article L151-32 : « *Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».*
- Article L151-33 : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de DISTROFF / Règlement écrit

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

– La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

– La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

– La zone UE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, d'accueil, de loisirs et de sport, ainsi qu'aux équipements propres d'une opération d'aménagement ou de construction devant être rétrocédés à une personne publique.

– La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de

Plan Local d'Urbanisme de la commune de DISTROFF / Règlement écrit

la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

– La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 -SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) des districts Rhin et Meuse a été révisé et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015. Ce nouveau document porte sur la période 2016-2021.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 -RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

6.1. Inondations

Le ban communal de Distroff est concerné par les inondations de la Bibiche. Ce risque est détaillé dans

la carte annexée au « Porter à connaissance » de la maîtrise de l'urbanisation du 15 mars 2017 et repris dans le règlement graphique.

6.2. Aléas retrait-gonflement des argiles

Le ban communal de Distroff est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Les techniques particulières de construction à mettre en œuvre pour les zones concernées par l'aléa sont définies dans l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols est défini dans l'arrêté du 22 juillet 2020.

Le guide de recommandations explicatif sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles et de ses effets sur le bâti est utilisable non seulement pour les futures constructions mais aussi pour les constructions existantes. Il est téléchargeable sur le portail des Services de l'État en Moselle, www.moselle.gouv.fr, rubrique Politiques publiques > Sécurité, Défense et Risques> Risques majeurs > Risques Naturels, Miniers et Technologiques

6.3. Aléa sismique

Depuis le 22/10/2010, une nouvelle réglementation parasismique a été entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismiques pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Le décret a classé la commune de Distroff en zone de sismicité très faible (aucune disposition particulière n'est à mettre en œuvre).

6.4. Risques liés à l'exposition à des sources naturelles de rayonnements ionisants tel le radon

Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

- en zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

ARTICLE 7 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

- 1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie : 6 Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.
Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme. »
- 2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007,

Plan Local d'Urbanisme de la commune de DISTROFF / Règlement écrit

seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-253 en date du 07 juillet 2003 arrêtant le zonage archéologique sur le territoire communal de Distroff.

ARTICLE 8 - Application des règles au regard de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Distroff s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Trois zones sont classées en zone UA, elles se situent de part et d'autre de la voie ferrée le long des RD 61 et RD 56, ainsi qu'à proximité de l'ancienne gare.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
Les démolitions sont soumises à autorisation.
Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

1. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet, hormis le stockage de bois,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement côté voie publique de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,

Les établissements préexistants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

2. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- les dépendances des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial,

- les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles concernent le secteur de l'artisanat et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient limitées à 50 m² par niveau, qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière,
- les exhaussements et affouillements sous réserve de respecter une hauteur maximale de + ou de - 0.50 m par rapport au terrain naturel.

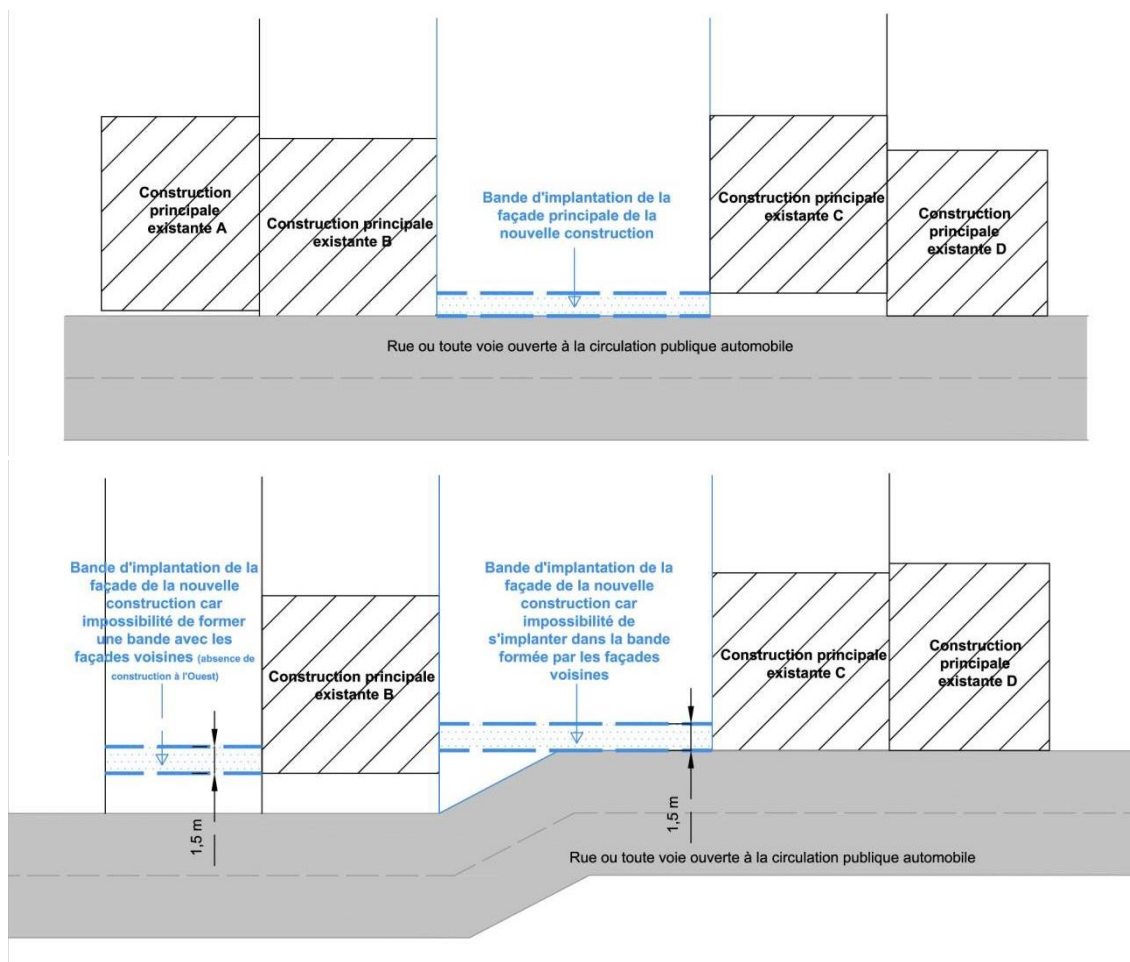
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1.1.1. La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches (voir illustration ci-dessous).

1.1.2. En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins 1,50 mètre (voir illustration ci-dessous).



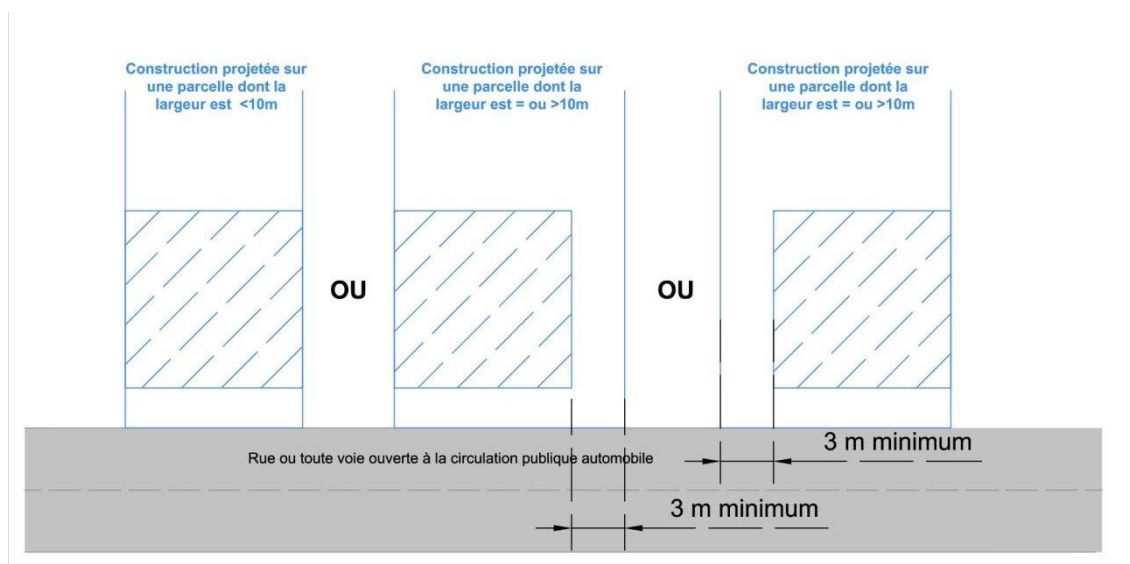
1.1.3. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

1.1.4. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

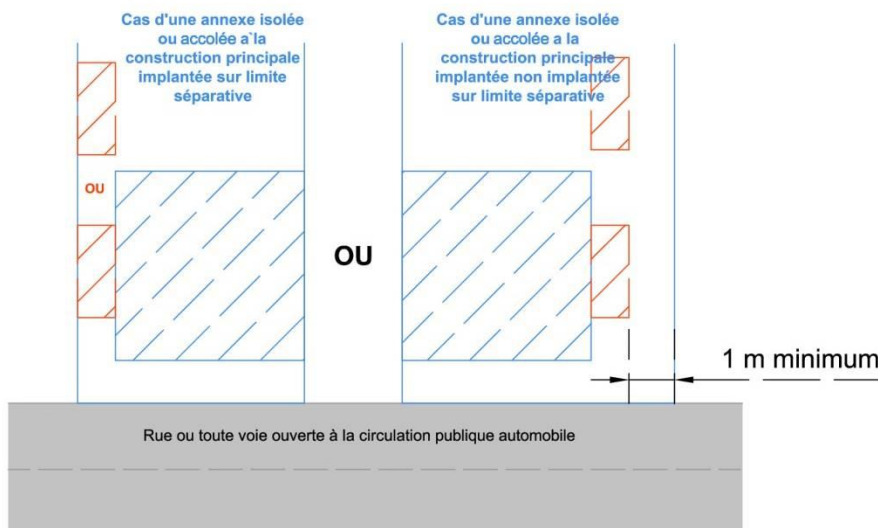
1.2.1 Sur une profondeur de 20 mètres, la construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

1.2.2 Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, doit être au moins égale à 3 mètres (voir illustration ci-dessous).



1.2.3 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives à 3 mètres.

1.2.4 Pour les annexes isolées ou accolées à la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre (voir illustration ci-dessous).



UA

- 1.2.5 Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1.3.1. Sur une même propriété, les constructions en première ligne doivent être contiguës.
- 1.3.2. Sur une même propriété, les constructions en second ligne doivent être soit contiguës, soit distantes de minimum 4 mètres entre elles.
- 1.3.3. Une distance minimale de 10 mètres doit également être respectée entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.
- 1.3.4. Ces prescriptions ne concernant pas les annexes isolées ou accolées.

1.4. Hauteur des constructions

- 1.4.1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
- 1.4.2. La hauteur maximale à l'égout ou au sommet de l'acrotère de la construction projetée est fixée à 9 mètres.
- 1.4.3. Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.
- 1.4.4. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 20m². Cette limitation ne s'applique pas aux garages.

2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions générales

- 2.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
- le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
- 2.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2.2. Éléments remarquables du patrimoine tels que définis à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

- a) Pour les monuments tels l'église, l'ancien clocher de la chapelle du Château et les calvaires (Bildstock) repérés par une étoile sur le règlement graphique :
- Toute modification de la volumétrie et de la façade est interdite
- b) Pour les éléments identifiés comme « façades intéressantes » côté rue sauf dispositions spécifiques sur le règlement graphique :
- Sont interdits :
 - la démolition de la façade identifiée,
 - le remplacement des fenêtres à deux vantaux encore existants par un châssis à un seul vantail,
 - la destruction et/ou le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle...),
 - la suppression des volets à battants en bois encore existants et des portes piétonnes en bois encore existantes. Le remplacement est autorisé à condition que les menuiseries soient en bois, en aluminium ou en PVC.
 - Prescriptions particulières :
 - l'isolation par l'intérieur est à privilégier,
 - l'agrandissement, la réduction voire le comblement des ouvertures existantes ou la création de nouvelles ouvertures sont autorisés à condition de respecter le rythme de composition des ouvertures de la façade et leurs proportions et sous réserve de prendre des conseils auprès de l'architecte-conseiller du CAUE de Moselle (entrevue obligatoire),
 - le rehaussement du volume est autorisé sous réserve de prendre des conseils auprès de l'architecte-conseiller du CAUE de Moselle (entrevue obligatoire),
 - les éléments de modénature seront restitués à l'identique de l'état originel si la façade subit une modification conséquente ou si le choix d'une isolation thermique par l'extérieur est fait.

2.3. Dispositions particulières

Les dispositions décrites ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

2.3.1. Toitures et volumes

- Pour les constructions principales, les toitures seront à deux pans avec le faîtage sensiblement parallèle à la rue.
- Les toitures 3 ou 4 pans sont autorisées pour des bâtiments d'angle.
- La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 25° et 35°. Pour les vérandas et les annexes accolées, la pente des toitures sera comprise entre 0° et 35°.
- Les toitures terrasses seront autorisées sur les annexes,
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction (alignement par rapport aux ouvertures de la façade par exemple...).

2.3.2. Façades et percements - fermetures

- Sont interdits :
 - Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
 - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
 - Sur le bâti existant, la création de balcons ou loggias en façade sur rue ; les petits auvents en tuiles et les marquises vitrées sont cependant autorisés au-dessus des portes d'entrées.
- La création ou la modification des percements sur les façades existantes doit tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures existantes (rythme et proportions). La transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes est notamment interdite, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale ou d'une porte de garage en rez-de-chaussée ou de création de baies vitrées en façade arrière ou en façades latérales ; dans ce cas, l'encadrement de la baie élargie devra être traité dans le même style que les encadrements des autres baies de la façade (par exemple : surépaisseur d'enduit, pierre naturelle, brique...).
- Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.
- L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les façades des constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier
- Les compteurs d'électricité, de gaz, d'eau et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

2.3.3. Matériaux et coloration

- Sont interdits en couverture les toitures en fibrociment.
- Les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmoniseront avec l'environnement immédiat.
- Le blanc pur est proscrit.
- Les couleurs vives et/ou brillantes seront interdites comme couleurs principales du bâtiment.
Le choix des couleurs des enduits et des menuiseries devra faire référence à la palette de couleurs réalisée par le CAUE de Moselle, consultable en mairie.

2.3.4. Adaptation au sol

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel, la dalle du RDC ne doit pas être implantée à plus de 0.50 m au-dessous ou au-dessus du terrain naturel.
- La réalisation de garage en sous-sol est interdite.

2.3.5. Clôtures

- Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
- Les clôtures sur rue, disposées au-devant des façades des constructions, ne sont autorisées que si le recul de la construction par rapport à l'alignement est d'au moins de 3 mètres.
- Les clôtures en façade sur l'espace public seront constituées :

UA

- soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (avec « jour » supérieur ou égal à 5 cm) ou d'un grillage rigide implanté derrière la haie par rapport à l'espace public,
 - soit d'un muret ne dépassant pas 0.60 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- Les clôtures en façade sur l'espace public auront une hauteur totale maximale de :
 - 1,80 m pour les piliers et portails,
 - 1.20 m pour une clôture non végétale (grille à claire-voie sur muret ou grillage rigide),
 - 1.60 m pour une clôture constituée d'une haie végétale,
 - 1.80 m pour les clôtures constituées de haies sur limites latérales des parcelles d'angle, la hauteur de la grille restant à 1.20 m si la clôture est constituée d'une grille doublée d'une haie,
 - les clôtures sur limites latérales des parcelles d'angle, la hauteur maximale de la haie sur limite latérale sera de 1.80 m, la hauteur de la grille restant à 1.20m.
 - Les clôtures éventuelles sur limite séparative auront une hauteur totale maximum de 2.00 m.
 - Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
 - Les hauteurs des clôtures mentionnées précédemment s'entendent en dehors du mur de soutènement éventuel nécessaire à leur réalisation.
 - Les pastiches de haies vives sont interdits.

2.3.6. Performances énergétiques et environnementales

- Apports solaires :
Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.
- Protection contre les vents :
Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les usoirs publics existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.
- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées à l'exception des emprises ferroviaires.
- Les parkings publics ou privés de 3 places de stationnement et plus doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche de 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

4. STATIONNEMENT

4.1. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- Habitations
 - *Logement (individuel ou collectif)*
1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher. Pour les logements collectifs ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 8 logements.
 - *Hébergement*
Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits.
Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.
- Commerces et activités de service
 - *Artisanat et commerce de détail*
Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.
Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface d'activité ou d'entrepôts.
 - *Restauration*
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de salles de restaurant.
 - *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher.
 - *Hébergement hôtelier et touristique*
1 place de stationnement par chambre ou appartement.
- Equipements d'intérêt collectif et service publics
 - *Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 15 m².
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 50 m².
 - *Etablissements d'enseignement*
Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.
 - *Etablissement de santé*
1 place de stationnement pour 3 lits.
 - *Salles d'art et de spectacles*
1 place de stationnement pour 5 places assises.
 - *Equipements sportifs*
1 place de stationnement pour 10 places assises.

- *Autres équipements recevant du public*
1 place de stationnement par tranche de 40m².
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - *Entrepôt*
1 place de stationnement par tranche de 250 m².
 - *Bureau*
1 place de stationnement par tranche de 30 m².

4.2. Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnements, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

4.3. Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

4.4. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

- Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage :
Le constructeur doit apporter la preuve qu'il est propriétaire du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Acquisition de places dans un parc privé :
Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Concession à long terme dans un parc public de stationnement :
La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.
Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être

jointe à la demande de permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.

La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à tenir compte des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone U, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 200 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

4.5. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

4.6. Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES


1.1. - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2. - Voirie

- 1.2.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- 1.2.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 1.2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- 1.2.4 Les liaisons à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.
- 1.2.5 Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

2. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

2.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2.2. - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

2.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dès que la commune sera dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

2.2.2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrés dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

2.3. - Electricité - Téléphone – Télédistribution

- 2.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

UA

- 2.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- 2.3.3. Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.
- 2.3.4. Propreté urbaine :
Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Trois zones sont classées en UB, elles se situent de part et d'autre de la voie ferrée.

Parmi elles, un secteur UBa correspond à l'écocité « La croisée des chemins ».

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
Les démolitions sont soumises à autorisation sauf pour les abris de jardin.
Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

1. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement côté voie publique de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les constructions à usage agricole.

Les établissements préexistants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

2. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- les dépendances des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial,
- les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles concernent le secteur de l'artisanat et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,

UB

- les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient limitées à 50 m² par niveau, qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière,
- les exhaussements et affouillements (hors ceux nécessaires à la réalisation des constructions : fondations, sous-sols...) sous réserve de respecter une hauteur maximale de + ou de - 0.50 m par rapport au terrain naturel.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

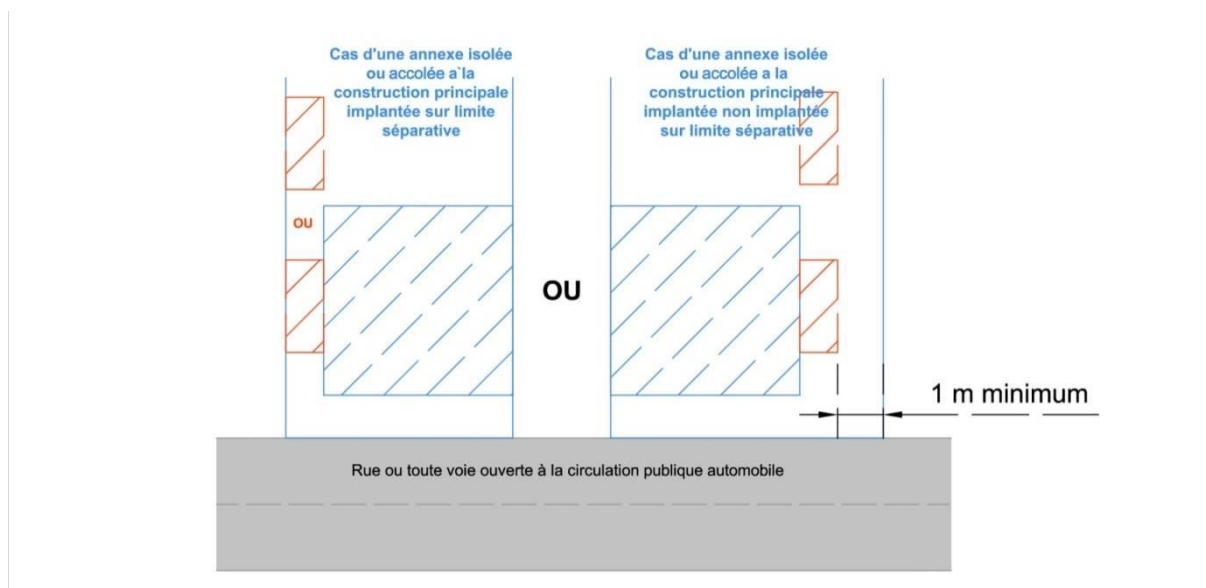
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.1.2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, pour les parcelles à l'angle de deux rues, la construction projetée sera implantée en retrait de 5 mètres minimum d'une voie, en retrait de 3 mètres minimum de l'autre voie.
- 1.1.3. Dans le secteur UBa, les constructions principales, les annexes et les car-ports devront, s'implanter conformément aux dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique. Les terrasses non couvertes et les piscines peuvent être implantées en dehors des dispositions graphiques, elles respecteront la règle générale.
- 1.1.4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 1.1.5. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.
- 1.1.7. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers, ni aux espaces verts publics, ni aux parkings publics.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1.2.1 A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, le point le plus proche de la construction principale doit être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- 1.2.2 Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.
- 1.2.3 Pour les annexes isolées ou accolées à la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre (voir illustration ci-dessous).



1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1.3.1. Sur une même propriété, les constructions doivent être soit contiguës, soit distantes de minimum 4 m entre elles,
- 1.3.2. Une distance minimale de 10 mètres doit également être respectée entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.
- 1.3.3. Ces prescriptions ne concernant pas les annexes isolées ou accolées.
- 1.3.4. Dans le secteur UBa, la distance minimale entre les constructions non accolées implantées sur une même propriété est de 3 mètres.

1.4. Hauteur des constructions

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.

Hors secteur UBa

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, au sommet de l'acrotère ou au faitage.

La hauteur maximale est fixée à :

- 6 mètres à l'égout,
- 6,50 mètres au sommet de l'acrotère,

- 10 mètres au faitage.

Dans le secteur UBa

La hauteur maximale est calculée par rapport à la dalle du RDC de la construction projetée.

La hauteur maximale est fixée à :

- 6,20 mètres à l'égout,
- 6,70 mètres au sommet de l'acrotère,
- 10,20 mètres au faitage.

1.5. Emprise au sol

- 1.5.1 L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 1.5.2 L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 20m². Cette limitation ne s'applique pas aux garages (sauf dans le secteur UBa) et aux piscines (qui seront limitées à 40 m²).

2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions générales

- 2.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
- 2.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2.2 Éléments remarquables du patrimoine tels que définis à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

- a) Pour les éléments identifiés comme « façades intéressantes » côté rue sauf dispositions spécifiques sur le règlement graphique :
 - Sont interdits :
 - la démolition de la façade identifiée,
 - le remplacement des fenêtres à deux vantaux encore existants par un châssis à un seul vantail,
 - la destruction et/ou le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle...).
 - la suppression des volets à battants en bois encore existants et des portes piétonnes en bois encore existantes. Le remplacement est autorisé à condition que les menuiseries soient en bois, en aluminium ou en PVC.

- ❑ Prescriptions particulières :
 - l'isolation par l'intérieur est à privilégier,
 - l'agrandissement, la réduction voire le comblement des ouvertures existantes ou la création de nouvelles ouvertures sont autorisés à condition de respecter le rythme de composition des ouvertures de la façade et leurs proportions et sous réserve de prendre des conseils auprès de l'architecte-conseiller du CAUE de Moselle (entrevue obligatoire).
 - le rehaussement du volume est autorisé sous réserve de prendre des conseils auprès de l'architecte-conseiller du CAUE de Moselle (entrevue obligatoire),
 - les éléments de modénature seront restitués à l'identique de l'état originel si la façade subit une modification conséquente ou si le choix d'une isolation thermique par l'extérieur est fait.

2.3 Dispositions particulières

Hors secteur UBa

2.2.1 Matériaux et coloration

Le choix des couleurs des enduits et des menuiseries devra faire référence à la palette de couleurs réalisée par le CAUE de Moselle consultable en mairie.

2.2.2 Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés sous condition à ce qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction (alignement par rapport aux ouvertures de la façade par exemple...).

2.2.3 Clôtures

- Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
- Les clôtures sur rue, disposées au-devant des façades des constructions, ne sont autorisées que si le recul de la construction par rapport à l'alignement est d'au moins de 3 mètres.
- Les clôtures en façade sur l'espace public seront constituées :
 - soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (avec « jour » supérieur ou égal à 5 cm) ou d'un grillage rigide implanté derrière la haie par rapport à l'espace public,
 - soit d'un muret ne dépassant pas 0.60 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- Les clôtures en façade sur l'espace public auront une hauteur totale maximale de :
 - 1,80 m pour les piliers et portails,
 - 1.20 m pour une clôture non végétale (grille à claire-voie sur muret ou grillage rigide),
 - 1.60 m pour une clôture constituée d'une haie végétale,
 - 1.80 m pour les clôtures constituées de haies sur limites latérales des parcelles d'angle sur rue ou cheminement piéton, la hauteur de la grille restant à 1.20 m si la clôture est constituée d'une grille doublée d'une haie
 - les clôtures sur limites latérales des parcelles d'angle, la hauteur maximale de la haie sur limite latérale sera de 1.80 m, la hauteur de la grille restant à

1.20m.

- Les clôtures éventuelles sur limite séparative auront une hauteur totale maximum de 2.00 m.
- Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
- Les hauteurs des clôtures mentionnées précédemment s'entendent en dehors du mur de soutènement éventuel nécessaire à leur réalisation.
- Les pastiches de haies vives sont interdits.

Dans le secteur UBa

2.2.4 Toitures et volumes

- Les toitures autres que toitures terrasses ou à deux pans sont interdites.
- Les toitures 2 pans des constructions en implantation mitoyenne doivent avoir une pente de 30°, à l'exception des parcelles n°9, 10, 12, 21, 22, 23, 52, 53, 54, 55, 56, 57&58.
- Les croupes et les demi-croupes sont interdites.
- Le sens de faitage est à respecter conformément aux dispositions graphiques du règlement graphique.
- Les lucarnes autres que rampantes, pendantes ou outeaux sont interdites.

2.2.5 Façades et percements – fermetures

- Les auvents fixes placés sur terrasse et les auvents en tuile sont interdits.
- Les balcons sur poteaux sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.2.6 Matériaux et coloration

- Les matériaux de couverture autres que les tuiles ou panneaux solaires (ECS et/ou panneaux photovoltaïques) sont interdits sauf pour les vérandas et les pergolas.
- Les matériaux de couverture d'un coloris autre que brun ou anthracite sont interdits.
- Les carports ne pourront être réalisés qu'en ossature bois et ouverts de tous côtés. Si le carport est implanté en limite parcellaire, il pourra être clos de ce côté de la limite.
- La couverture des piscines couvertes ne dépassera pas 1.20 m de hauteur.
- Le choix des couleurs des enduits et des menuiseries devra faire référence à la palette de couleurs consultable en mairie.

2.2.7 Adaptation au sol

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel, la dalle du RDC ne doit pas être implantée à plus de 0.50 m au-dessous ou au-dessus du terrain naturel.
- Les sous-sol et demi-niveaux sont interdits.

2.2.8 Clôtures

- Les auvents de portail sont interdits.
- Les pastiches de haies vives sont interdits.
- Les murets sont interdits.
- Les clôtures éventuelles en façade sur l'espace public seront constituées d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée d'un grillage rigide métallique de coloris vert, gris ou en bois implanté derrière la haie par rapport à l'espace public.
- Les clôtures en façade sur l'espace public auront une hauteur totale maximale de :
 - 1.30 m pour les parcelles dont la rue se situe au nord, à l'est ou à l'ouest,
 - 1.75 m pour les parcelles dont la rue se situe au sud.

- Les clôtures éventuelles sur limite séparative seront constituées d'une haie vive d'essences à feuilles caduques doublée ou non d'un grillage rigide métallique de coloris vert, gris ou en bois.
- Les clôtures éventuelles sur limite séparative auront une hauteur totale maximale de :
 - 2.00 m pour les haies vives d'essences à feuilles caduques,
 - 1.50m pour les grillages rigides métalliques ou en bois.

Dans les secteurs Ub et Uba

2.2.9 Performances énergétiques et environnementales

- Apports solaires :
Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.
- Protection contre les vents
Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées à l'exception des emprises ferroviaires.
- Les parkings publics ou privés de 3 places de stationnement et plus doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche de 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

4. STATIONNEMENT

4.1. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- Habitations
 - *Logement (individuel ou collectif)*
1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher. Pour les logements collectifs ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 4 logements.
 - *Hébergement*
Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits
Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio
- Commerces et activités de service
 - *Artisanat et commerce de détail*
Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de

surface d'activité ou d'entrepôt.

Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface d'activité ou d'entrepôts.

- *Restauration*
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de salles de restaurant.
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- *Hébergement hôtelier et touristique*
1 place de stationnement par chambre ou appartement.
- Equipements d'intérêt collectif et service publics
 - *Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 15 m²
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 50 m²
 - *Etablissements d'enseignement*
Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.
 - *Etablissement de santé*
1 place de stationnement pour 3 lits.
 - *Salles d'art et de spectacles*
1 place de stationnement pour 5 places assises
 - *Equipements sportifs*
1 place de stationnement pour 10 places assises.
 - *Autres équipements recevant du public*
1 place de stationnement par tranche de 30m².
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - *Entrepôt*
1 place de stationnement par tranche de 250 m².
 - *Bureau*
1 place de stationnement par tranche de 30 m².

4.2. Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnements, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

4.3. Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

4.4. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

- Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage :
Le constructeur doit apporter la preuve qu'il est propriétaire du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Acquisition de places dans un parc privé :
Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Concession à long terme dans un parc public de stationnement
La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.
Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande de permis de construire.
Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.
La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à tenir compte des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone U, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 200 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

4.5. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à

mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

4.6. Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1.1. - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.


1.2. - Voirie

1.2.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

1.2.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

1.2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

1.2.4 Les liaisons à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

1.2.5 Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2.2. - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

2.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dès que la commune sera dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

2.2.2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrés dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

2.3. - Electricité - Téléphone – Télédistribution

2.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

2.3.3. Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée

2.3.4. Propreté urbaine :

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, d'accueil, de loisirs et de sport, ainsi qu'aux équipements propres d'une opération d'aménagement ou de construction devant être rétrocédés à une personne publique.

Trois zones sont classées en zone UE, l'une se situe à l'ouest, la seconde en partie centrale le long de la voie ferrée et la troisième au sud de la zone agglomérée de Distroff,

Un secteur UEx est destiné essentiellement aux activités économiques tertiaires (bureaux, services...) artisanales et aux équipements publics, localisée en partie sud du ban communal limitrophe du ban communal de Metzervisse.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
Les démolitions sont soumises à autorisation.
Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

1. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- Les constructions à usage de bureau et d'entrepôt, hormis dans le secteur UEx.
- Les constructions à usage de commerce et activités de service, hormis dans le secteur UEx.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.
- Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- Les remblais en zone inondable ; la nécessité de remblai sera examinée au cas par cas pour la création d'accès ou s'ils sont strictement nécessaires pour mettre un projet admis par la zone au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Les établissements préexistants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone, pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de plancher et de stationnement existante.

2. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou occupations autorisées dans la zone dans la limite d'un logement de 90 m² de surface de plancher par unité foncière devant être intégré dans le volume du bâtiment principal.
- Les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles concernent le secteur de l'artisanat.
- Les installations classées à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones inondables et humides repérées sur le règlement graphique du PLU sont autorisés sous conditions :

- D'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L.211.7 du code de l'environnement
- D'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable.
- De réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant à minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.

Dans le secteur UEx sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou occupations autorisées dans la zone qu'elles correspondent à des logements adaptés pour personnes âgées ou handicapées pouvant bénéficier des services de la maison de retraite communautaire.
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés à des installations publiques ou qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics ou aux équipements d'intérêt collectif de la zone concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

Les constructions autorisées par les alinéas précédents du présent article seront autorisées à condition :

- Qu'elles respectent une marge de recul de 6 m de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.
- Qu'elles ne soient pas en zones inondables ou humides.
- Qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des éléments de paysages et sites à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les trois prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics. Toutefois, si ces derniers devaient être réalisés en zone inondable, ils devront être rehaussés au-dessus de la cote de référence, sauf en cas d'impossibilité technique.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1.1 Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.1.2 Est autorisé l'implantation des installations et les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans les emprises linéaires du chemin de fer, soit en limite du domaine des chemins de fer, soit en retrait, sans fixation de distance afin de satisfaire aux contraintes techniques du chemin de fer.
- 1.1.3 Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
- 1.1.4 Dans le secteur UEx, la façade principale des constructions devra s'implanter à au moins 5 mètres de l'emprise de la voie de desserte interne, publique ou privée, existante ou à créer.
- 1.1.5 Dans le secteur UEx, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à l'alignement ou en recul minimum de 1,5 mètre.
- 1.1.6 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1.2.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.
- 1.2.2 Dans le secteur UEx, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette distance est rapportée à 1m pour les annexes isolées (comme les abris de jardin).
- 1.2.3 Dans le secteur UEx, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.
- 1.2.4 En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de la zone mais lot par lot.
- 1.2.5 Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1.3.1. Pas de prescription.

1.3.2. Dans le secteur UEx, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes de 3 mètres au minimum.

1.4. Hauteur des constructions

1.4.1. Pas de prescription.

1.4.2. Dans le secteur UEx :

- La hauteur maximale sous égout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel, est fixée à :
 - 9 mètres pour les logements,
 - 12 mètres pour les bâtiments liés à des équipements et des services.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est limitée à 15 m hors tout, sauf pour les éléments ponctuels tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

1.5. Emprise au sol

Pas de prescription.

2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2.1.3. Les panneaux solaires sont autorisés sous condition à ce qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction (alignement par rapport aux ouvertures de la façade par exemple...).

2.2 Éléments remarquables du patrimoine tels que définis à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

a) Pour les éléments identifiés comme « façades intéressantes » côté rue sauf dispositions spécifiques sur le règlement graphique :

- Sont interdits :

- la démolition de la façade identifiée,
- le remplacement des fenêtres à deux vantaux encore existants par un châssis à un seul vantail,
- la destruction et/ou le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle...).
- la suppression des volets à battants en bois encore existants et des portes piétonnes en bois encore existantes. Le remplacement est autorisé à condition que les menuiseries soient en bois, en aluminium ou en PVC.
 - Prescriptions particulières :
- l'isolation par l'intérieur est à privilégier,
- l'agrandissement, la réduction voire le comblement des ouvertures existantes ou la création de nouvelles ouvertures sont autorisés à condition de respecter le rythme de composition des ouvertures de la façade et leurs proportions et sous réserve de prendre des conseils auprès de l'architecte-conseiller du CAUE de Moselle (entrevue obligatoire),
- me rehaussement du volume est autorisé sous réserve de prendre des conseils auprès de l'architecte-conseiller du CAUE de Moselle (entrevue obligatoire),
- les éléments de modénature seront restitués à l'identique de l'état originel si la façade subit une modification conséquente ou si le choix d'une isolation thermique par l'extérieur est fait.

2.3. Dans le secteur UEx :

- Toitures :
 - Pour les constructions d'habitation : les toits seront à un pan, deux pans ou terrasse.
 - Pour les autres constructions, sont autorisés : les toits à 1, 2, 3 ou 4 pans, ainsi que les toitures terrasses. Dans ce cas, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.
- Façades
 - Les teintes vives et le blanc pur sont proscrits.
 - Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
 - Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
- Clôtures
 - En cas de clôture, autre que végétalisée, seul est admis un grillage à larges mailles de couleur vert foncé, sans mur-bahut.
 - Les plantations arbustives en limite séparative seront privilégiées.
- Performances énergétiques et environnementales
 - Apports solaires :

Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.
 - Protection contre les vents

Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

UE

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées à l'exception des emprises ferroviaires.
- Les parkings publics ou privés de 3 places de stationnement et plus doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche de 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- Dans le secteur UE :
 - L'impact visuel des aires de stationnement sur les parcelles devra être atténué par des plantations de haute tige ; il devra être planté un arbre pour 6 emplacements de stationnement réalisés.
 - L'impact visuel des aires de stockage et dépôts de matériaux extérieurs devra être atténué par la mise en place d'écrans végétaux ; ils ne doivent pas être visibles depuis les voies de circulation publique ou les proches habitations existantes.
 - Pour les parcelles situées au bord de la voie ferrée ou en limite des habitations existantes : des écrans végétaux de 5 mètres de large (au minimum) seront aménagés en fond de parcelle.
 - La voie de desserte interne sera bordée, d'un côté, d'une bande verte plantée avec des arbres d'agrément (3 à 4 mètres maximum de hauteur), au milieu desquels s'intercaleront des places de stationnement, à raison d'1 arbre toutes les 3 places.
 - Quels que soient les plantations et les aménagements paysagers, les essences locales sont à privilégier.

4. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- Habitations
 - *Logement (individuel ou collectif)*
1 place de stationnement par tranche de 80m². Pour les logements collectifs ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 4 logements.
 - *Hébergement*
Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits
Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.

- Commerces et activités de service
 - *Artisanat et commerce de détail*
Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.
Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface d'activité ou d'entrepôts.
 - Restauration
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de salles de restaurant.
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher.
 - *Hébergement hôtelier et touristique*
1 place de stationnement par chambre ou appartement.
- Equipements d'intérêt collectif et service publics
 - *Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 15 m².
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 50 m².
 - *Etablissements d'enseignement*
Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.
 - *Etablissement de santé*
1 place de stationnement pour 3 lits.
 - *Salles d'art et de spectacles*
1 place de stationnement pour 5 places assises.
 - *Equipements sportifs*
1 place de stationnement pour 10 places assises.
 - *Autres équipements recevant du public*
1 place de stationnement par tranche de 30m².
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - *Entrepôt*
1 place de stationnement par tranche de 250 m².
 - *Bureau*
1place de stationnement par tranche de 15 m².

Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnements, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

UE

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

- Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage :
Le constructeur doit apporter la preuve qu'il est propriétaire du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Acquisition de places dans un parc privé :
Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Concession à long terme dans un parc public de stationnement :
La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.
Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande de permis de construire.
Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.
La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à tenir compte des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone UE, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 200 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX


1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1.1. - Accès

- 1.1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.1.2. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- 1.1.3. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
- 1.1.4. L'accès à la zone s'effectuera depuis la RD sur le ban communal de Metzervisse. Il s'agira d'accès groupés tels que le prévoit le schéma d'aménagement de l'étude « entrée de ville », réalisée et annexée au PLU de Metzervisse.

1.2.- Voirie

- 1.2.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 1.2.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- 1.2.3. Dans le secteur UEx, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise dont 6 mètres de bande roulante. Un trottoir sera aménagé de chaque côté. De plus, une bande verte engazonnée et plantée sera aménagée d'un côté ; elle alternera plantations et places de stationnement à raison d'1 arbre toutes les 3 places.
- 1.2.4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- 1.2.5 Les voies de liaisons à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.
- 1.2.6 Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

2. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

2.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2.2. - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

2.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal. A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dès que la commune sera dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

2.2.2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrés dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de

UE

systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

2.3. - Electricité - Téléphone – Télédistribution

- 2.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- 2.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- 2.3.3. Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée
- 2.3.4. Propreté urbaine :
Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux activités économiques.

Deux zones sont classées en zone UX, l'une se situe à l'entrée ouest de la commune, la seconde se situe dans la périphérie nord-ouest de Distroff.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
Les démolitions sont soumises à autorisation.
Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

1. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement côté voie publique de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain.

2. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite d'un logement de 30 m² de surface de plancher par unité foncière devant être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés à des installations publiques ou qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les installations classées à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des équipements publics de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1.1.1. Sauf disposition particulières inscrites sur le document graphique la construction ne doit pas être implantée :

- A moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les parcelles à l'angle de 2 rues, la construction projetée sera implantée en retrait de 5 mètres minimum d'une voie en retrait et de 5 mètres minimum de l'autre voie.

1.1.2. Est autorisé l'implantation des installations et les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans les emprises linéaires du chemin de fer, soit en limite du domaine des chemins de fer, soit en retrait, sans fixation de distance afin de satisfaire aux contraintes techniques du chemin de fer.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

1.4. Hauteur des constructions

Pas de prescription

1.5. Emprise au sol

Pas de prescription

2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2.1.3. Les panneaux solaires sont autorisés sous condition à ce qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction (alignement par rapport aux ouvertures de la façade par exemple...).

2.1.4. Performances énergétiques et environnementales :

- Apports solaires :
Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.
- Protection contre les vents :
Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les surfaces libres de constructions et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

4. STATIONNEMENT

4.1. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- Habitations
 - *Logement (individuel ou collectif)*
1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher. Pour les logements collectifs ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 4 logements.
- Commerces et activités de service
 - *Artisanat et commerce de détail*
Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.
Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface d'activité ou d'entrepôts.
 - *Restauration*
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de salles de restaurant.
 - *Commerce de gros*
Pour les commerces de plus de 150m², 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface d'activité et/ou d'entrepôt.
 - *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher.
 - *Hébergement hôtelier et touristique*
1 place de stationnement par chambre ou appartement.
- Equipements d'intérêt collectif et service publics
 - *Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques.*
1 place de stationnement par tranche de 15 m².

- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 50 m².
- *Etablissements d'enseignement*
Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.
1 place de stationnement par tranche de 30m².
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - *Industrie*
Il est imposé un minimum de 5 places de stationnement par établissement. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement pour 3 salariés.
 - *Entrepôt*
1 place de stationnement par tranche de 250 m².
 - *Bureau*
1 place de stationnement par tranche de 30 m².

4.2. Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnements, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

4.3. Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

4.4. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

- Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage :
Le constructeur doit apporter la preuve qu'il est propriétaire du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Acquisition de places dans un parc privé :

UX

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La condition de voisinage immédiat est requise.

- Concession à long terme dans un parc public de stationnement :

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.

Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande de permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.

La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à tenir compte des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone UX, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 200 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

4.5. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

4.6. Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX


1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1.1. - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.2.- Voirie

- 1.2.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 1.2.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
- 1.2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- 1.2.4 Les liaisons à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.
- 1.2.5 Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2.2. - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

2.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal. A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dès que la commune sera dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Les eaux usées non domestiques, industrielles ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

2.2.2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et

UX

d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné). Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrés dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

2.3. - Electricité - Téléphone – Télédistribution

- 2.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- 2.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- 2.3.3. Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée
- 2.3.4. Propreté urbaine :
Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (*cf. pièce n°5 du présent dossier de P.L.U.*).

Une zone est classée en 1AU, elle se situe à l'est de la voie ferrée, en prolongation de l'urbanisation récente de la zone UB au sud-est du ban communal de Distroff.

La zone 1AU comporte un secteur 1AUa, avec pour vocation spécifique de l'habitat dense.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
Les démolitions sont soumises à autorisation.
Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

1. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement côté voie publique de caravanes ou de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés.
- Les constructions à usage agricole.

2. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les dépendances des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

1AU

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles, de circulation.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt limitées à 50 m² par niveau à condition qu'elles ne créent pas de nuisances sonores, olfactives, visuelles, de circulation et qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale comprise sur la même unité foncière.
- Les exhaussements et affouillements (hors ceux nécessaires à la réalisation des constructions : fondations, sous-sols...) sous réserve de respecter une hauteur maximale de + ou de - 0.50 m par rapport au terrain naturel.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

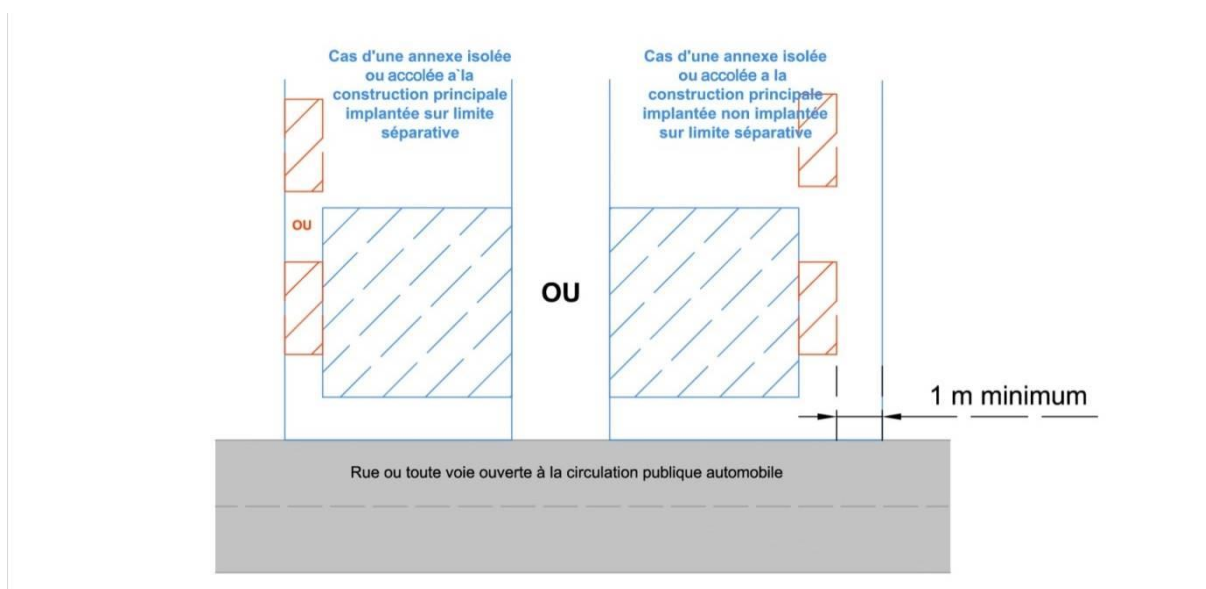
- 1.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique et sauf dans le secteur 1AUa, la construction ne doit pas être implantée :
 - à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - en cas de création d'un accès garage, un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement est demandé pour ledit accès.
- 1.1.2. Dans le secteur 1AUa, l'implantation devra respecter le front bâti continu ou discontinu tel que défini dans le schéma de l'OAP.
- 1.1.3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 1.1.4. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
- 1.1.5. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.
- 1.1.6. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers, ni aux espaces verts publics, ni aux parkings publics.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1.2.1. A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, le point le plus proche de la construction principale doit être implanté à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- 1.2.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1AU

- 1.2.3. Pour les annexes isolées ou accolées à la construction principale, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre (voir illustration ci-dessous).



1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des motifs d'accessibilité, de sécurité ou d'éclairage minimal, un recul au moins égal à 3 m sera exigé entre deux constructions, hors annexes non accolées.

1.4. Hauteur des constructions

- 1.4.1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture, au sommet de l'acrotère ou au faitage.
- 1.4.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.
- 1.4.3. Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.

Hors secteur 1AUa

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faitage.

Dans le cas spécifique d'une construction avec un attique, le sommet de l'attique sera limité à 10 mètres hors tout alors que celui de l'étage inférieur sera limité à 7 mètres.

Dans le secteur 1AUa

La hauteur maximale est fixée à :

- 12 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère,
- 16 mètres au faitage.

Dans le cas spécifique d'une construction avec un attique, le sommet de l'attique sera limité à 13 mètres hors tout alors que celui de l'étage inférieur sera limité à 10 mètres.

1.5. Emprise au sol

- 1.5.1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
- 1.5.2. L'emprise au sol totale maximum des annexes isolées de la construction principale est fixée à 20m².

2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2.2. Dispositions particulières

2.2.1 Toitures et volumes

- Les toitures seront soit aménagées en toiture terrasse (attique compris) ou constituées de 2 pans minimum.
- Les croupes et les demi-croupes sont interdites.
- Les lucarnes autres que rampantes ou pendantes sont interdites.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la construction (alignement par rapport aux ouvertures de la façade par exemple...).

2.2.2 Matériaux et coloration

- Les matériaux de couverture autres que les tuiles ou panneaux solaires (ECS et/ou panneaux photovoltaïques) sont interdits sauf pour les vérandas et les pergolas.
- Les matériaux de couverture d'un coloris autre que brun ou anthracite sont interdits.
- Les car-ports ne pourront être réalisés qu'en ossature bois et ouverts de tous côtés. Si le car-port est implanté en limite parcellaire, il pourra être clos de ce côté de la limite.
- La couverture des piscines couvertes ne dépassera pas 1.20 m de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Le choix des couleurs des enduits et des menuiseries devra faire référence à la palette de couleurs réalisée par le CAUE de Moselle consultable en mairie.

2.2.3 Adaptation au sol

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel, la dalle du RDC ne doit pas être implantée à plus de 0.50 m au-dessous ou au-dessus du terrain

naturel.

- Les sous-sols sont interdits sauf lorsqu'ils sont aménagés pour répondre aux exigences réglementaires en matière de stationnement pour les logements collectifs.

2.2.4 Clôtures

- Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
- Les clôtures sur rue, disposées au-devant des façades des constructions, ne sont autorisées que si le recul de la construction par rapport à l'alignement est d'au moins de 3 mètres.
- Les clôtures en façade sur l'espace public seront constituées :
 - Soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (avec « jour » supérieur ou égal à 5 cm) ou d'un grillage rigide implanté derrière la haie par rapport à l'espace public.
 - Soit d'un muret ne dépassant pas 0.60 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- Les clôtures en façade sur l'espace public auront une hauteur totale maximale de :
 - 1,80 m pour les piliers et portails.
 - 1.20 m pour une clôture non végétale (grille à claire-voie sur muret ou grillage rigide).
 - 1.60 m pour une clôture constituée d'une haie végétale.
 - 1.80 m pour les clôtures constituées de haies sur limites latérales des parcelles d'angle sur rue ou cheminement piéton, la hauteur de la grille restant à 1.20 m si la clôture est constituée d'une grille doublée d'une haie.
 - Les clôtures sur limites latérales des parcelles d'angle, la hauteur maximale de la haie sur limite latérale sera de 1.80 m, la hauteur de la grille restant à 1.20m.
- Les clôtures éventuelles sur limite séparative auront une hauteur totale maximum de 2.00 m.
- Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
- Les hauteurs des clôtures mentionnées précédemment s'entendent en dehors du mur de soutènement éventuel nécessaire à leur réalisation.
- Les pastiches de haies vives sont interdits.
- Les auvents de portail sont interdits.

2.2.5 Performances énergétiques et environnementales

- Apports solaires passifs :
 - Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est à privilégier pour les baies vitrées de grandes dimensions, elle est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, occasionnant des surchauffes au printemps et à l'automne, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
 - Pour les nouvelles constructions projetées, il est recommandé que des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) soient proposées pour le confort d'été.

1AU

- Compacité :
 - o Un maximum de compacité sera recherché afin de réduire les déperditions thermiques.
- Protection contre les vents
 - o Il est conseillé que le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations contribue à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTION

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées à l'exception des emprises ferroviaires.

Les parkings publics ou privés de 3 places de stationnement et plus doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige d'essence locale par tranche de 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

4. STATIONNEMENT

4.1. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- Habitations
 - o *Logement (individuel ou collectif)*
1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher. Pour les logements collectifs ajouter 1 place de stationnement « visiteurs » par groupe de 4 logements.
 - o *Hébergement*
Pour les maisons de retraite, 1 place de stationnement pour 5 lits
Pour les autres résidences ou foyers avec services, 1 place de stationnement pour 2 chambres ou par studio.
- Commerces et activités de service
 - o *Artisanat et commerce de détail*
Pour les commerces de plus de 150 m², 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
Pour les ateliers automobiles, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface d'activité ou d'entrepôt.
Pour les autres activités artisanales, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface d'activité ou d'entrepôts.
 - o *Restauration*
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de salles de restaurant.
 - o *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
 - o *Hébergement hôtelier et touristique*
1 place de stationnement par chambre ou appartement.

1AU

- Equipements d'intérêt collectif et service publics
 - *Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 15 m².
 - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques*
1 place de stationnement par tranche de 50 m².
 - *Etablissements d'enseignement*
Il est imposé un minimum de 3 places. De plus, il faut ajouter 1 place de stationnement par classe.
 - *Etablissement de santé*
1 place de stationnement pour 3 lits.
 - *Salles d'art et de spectacles*
1 place de stationnement pour 5 places assises.
 - *Equipements sportifs*
1 place de stationnement pour 10 places assises.
 - *Autres équipements recevant du public*
1 place de stationnement par tranche de 30m².
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire
 - *Entrepôt*
1 place de stationnement par tranche de 250 m².
 - *Bureau*
1 place de stationnement par tranche de 30 m².

Dans le cas d'une opération d'ensemble visant à créer un quartier à caractère piéton prédominant, il sera exceptionnellement autorisé de regrouper tout en partie des emplacements de stationnement issus du décompte ci-dessus sous forme d'un ou plusieurs parking(s) périphérique(s), à condition qu'aucun lot ne soit distant de plus de 200 mètres (parcourus à pied) d'un de ces parkings.

4.2. Mode de calcul

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnements, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Le nombre de places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

4.3. Cas d'exonération totale ou partielle

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

Impossibilité de réaliser les aires de stationnement

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

- Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage :
Le constructeur doit apporter la preuve qu'il est propriétaire du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Acquisition de places dans un parc privé :
Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
La condition de voisinage immédiat est requise.
- Concession à long terme dans un parc public de stationnement
La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.
Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande de permis de construire.
Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.
La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à tenir compte des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité. Dans la zone 1AU, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 200 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

4.4. Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,80 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Exception : le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devra respecter les normes en vigueur.

Les caractéristiques techniques des places de stationnement destinées aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront respecter les normes en vigueur, notamment la première partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

4.5. Cas particulier du stationnement des vélos

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques,

1AU

conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1.1. - Accès

1.1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1.1.2. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

1.1.3. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.


1.2.- Voirie

1.2.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

1.2.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise. En cas de voie à sens unique, cette emprise peut être réduite à 5,50 mètres.

1.2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

1.2.4 Les liaisons à caractère piéton doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

1.2.5 Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole  devront être conservés.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2.2. - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

2.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dès que la commune sera dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

2.2.2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrés dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

2.3. - Electricité - Téléphone – Télédistribution

2.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

2.3.3. Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

2.3.4. Propreté urbaine :

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- Deux secteurs Ac correspondant au site des anciennes carrières, potentiellement pollués, au nord de la partie agglomérée et au nord du ban communal.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hors clôtures agricoles.
Les démolitions sont soumises à autorisation.
Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

1. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités de service non liées aux activités agricoles.
- 1.2. Les dépôts de véhicules.
- 1.3. Les activités des secteurs secondaire et tertiaire non mentionnés au paragraphe « USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS ».
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales.

2. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ; ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
- 2.2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
Les bâtiments d'habitation existants non liés directement ni nécessaires à l'exploitation agricole ne

A

peuvent pas, quant à eux, faire l'objet d'extensions, de nouvelles annexes ou de piscines, hormis dans les périmètres délimités sur le règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- 2.3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition que ces activités soient dans le prolongement de l'acte de production ou aient pour support l'exploitation agricole, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages remarquables.
- Ainsi, concernant plus spécifiquement les hébergements et la restauration, est autorisée la construction de bâtiments et d'installations destinés aux activités d'agritourisme de type campings à la ferme et fermes-auberges. Par contre est interdite la construction de bâtiments nouveaux destinés à des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et autres hébergements touristiques qui ne sont ni nécessaires ni liés directement à l'exploitation agricole.
- 2.4. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
- qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres, équipements et infrastructures publics,
 - qu'aucun remblai ne soit créé en zone inondable.
- 2.6. Pour les habitations existantes non autorisées dans la zone et hors zones repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension ni la construction d'annexes) à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 2.7. Pour les habitations existantes non autorisées dans les zones repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : l'adaptation, la réfection, le changement de destination, l'extension ou la construction d'annexes à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m de l'exploitation agricole.
- 2.8. Les constructions autorisées par les alinéas précédents du présent article seront autorisées à condition :
- Qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
 - Qu'elles respectent une marge de recul de 6 m de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.
 - Qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des éléments de paysages et sites à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Qu'elles ne soient pas en zones inondables ou humides.
 - A l'intérieur des zones de bruit inscrites sur le document graphique annexe du PLU, qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 - Qu'elles se situent hors des secteurs Ac, sauf si la destination de la construction est compatible avec la nature des sols.

Les six prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif. Toutefois, si ces derniers devaient être réalisés en zone inondable, ils devront être rehaussés au-dessus de la cote de référence.

- 2.9. Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux en zone inondable.
- 2.10. Les équipements d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 1.1.2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
- 1.1.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- 1.2.2. Aucune construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt, ne doit être implantée à moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier.
- 1.2.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

1.4. Hauteur des constructions

Pas de prescription, excepté pour les habitations autorisées en zone A.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

A

1.4.2. La hauteur maximale à l'égout ou de la construction projetée est fixée à 6 mètres ou à 6.50 mètres au sommet de l'acrotère.

1.4.3. Pour les constructions annexes, la hauteur hors sol de toute construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 2,70 mètres à l'égout et de 3,20 mètres à l'acrotère de la construction projetée, la hauteur maximale est ainsi calculée par rapport à la dalle de la construction projetée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.5. Emprise au sol

Pas de prescription, excepté pour les habitations autorisées en zone A. Les extensions et les annexes sont limitées à 20 m² chacune.

2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

4. STATIONNEMENT

Pas de prescriptions.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1.1. - Accès

1.1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

A

- 1.1.2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
 - 1.1.3. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
 - 1.1.4. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
- En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

1.2.- Voirie

- 1.2.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 1.2.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. DESERTE PAR LES RESEAUX

2.1. - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2.2. - Assainissement

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

2.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Dès que la commune sera dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

Dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

Les eaux usées non domestiques, industrielles ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

2.2.2. Eaux pluviales

L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales en faisant appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de

A

stockage et d'infiltrations... En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrés dans le sol par un dispositif de stockage ou d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert. En cas d'impossibilité d'infiltration satisfaisante des eaux pluviales, elles seront rejetées dans le réseau public prévu à cet effet (s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné).

Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

2.3. - Electricité - Téléphone – Télédistribution

- 2.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- 2.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
- 2.3.3. Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée
- 2.3.4. Propreté urbaine :
Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ne correspondant au plateau sportif en continuité de la zone Ue du parc communal à l'ouest du ban communal,
- huit secteurs Nj correspondant à des zones de jardin en fond de parcelles des zones urbanisées UA et Ub,
- un secteur Npv correspondant à un secteur destiné à la création d'un champ de panneaux photovoltaïques,
- un secteur Ns correspondant à l'aménagement d'une aire de stationnement .

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
Les démolitions sont soumises à autorisation.
Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

1. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2.

2. USAGES, AFFECTATIONS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- 2.1. Les équipements d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.
- 2.2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient

N

directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.

- 2.4. Dans le secteur Ne uniquement, les installations et constructions d'équipements à condition qu'elles soient directement liées à la pratique d'une activité de loisirs de plein-air (sportive, de détente ou culturelle).
- 2.5. Dans les secteurs Nj uniquement : les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition qu'ils soient limités en nombre à 1 abri par unité foncière ainsi que les piscines.
- 2.6. Dans le secteur Npv uniquement, les installations et constructions à condition qu'elles soient directement liées aux installations et à la maintenance de panneaux photovoltaïques.
- 2.7. Dans le secteur Ns uniquement, les aménagements et installations à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'aires de stationnement.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- 2.9. Les constructions autorisées par les alinéas précédents du présent article seront autorisées à condition :
 - Qu'elles ne soient pas en zones inondables ou humides.
 - Qu'elles respectent une marge de recul de 6 m de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.
 - Qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des éléments de paysages et sites à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les trois prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 1.1.2. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.
- 1.1.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- 1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

N

1.2.2. Aucune construction, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt, ne doit être implantée à moins de 30 m des lisières des forêts soumises au régime forestier.

1.2.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

1.4. Hauteur des constructions

1.4.1. Dans les secteurs Nj, la hauteur maximale hors tout des abris de jardins et à animaux domestiques est limitée à 4.50 m.

1.4.2. Dans le secteur Ne, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à 7.00 m.

1.4.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif.

1.5. Emprise au sol

1.5.1. Dans les secteurs Nj, les abris de jardins et à animaux domestiques sont limités à une emprise au sol maximale de 20 m² de surface de plancher, à raison d'un abri par unité foncière.

1.5.2. Dans les secteurs Ne, les constructions auront une emprise au sol maximale de 30 m² de surface de plancher.

2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2.1.2. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

4. STATIONNEMENT

Pas de prescriptions.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1.1. - Accès

1.1.1. La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

1.1.2. Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

1.2.- Voirie

Pas de prescription.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

VI - ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

Article L230-4

« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L.152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3. »

Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

2. Définition des espaces boisés classés

Article L113-1 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L113-2 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Article L421-4 (modifié par la Loi n°2016-1087 du 08 août 2016 – art. 81)

« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1. »

3. Définition de la surface de plancher

Article L111-14 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée

à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L331-10 (créé par la Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 – art. 28)

« L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L.331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. »

VII – LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la ou les construction(s) depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à une barrière levante, à un porche, à une bande de terrain, à une servitude de passage, etc., mais non d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

Alignement

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Mode de calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les petits éléments architecturaux en saillie (auvents, balcons) ni les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Étage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur sur au moins 3 côtés. Sur les côtés plus étroits, la distance minimale du recul entre l'attique et l'étage inférieur sera de 2 mètres.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à une projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus (article R.420-1 du code de l'urbanisme). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Comment calculer l'emprise au sol ?

L'emprise au sol correspond à une aire exprimée en m² formée par l'occupation au sol de la construction et par les éléments d'architecture en saillie de l'ouvrage : avancées en façade, loggias, coursives, balcons...

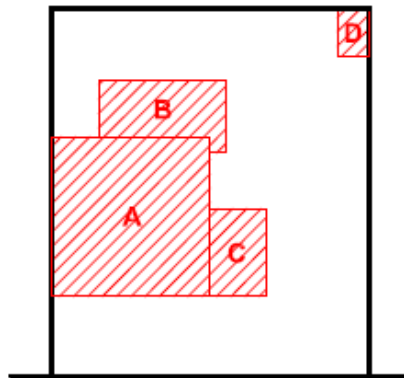
Dans le cadre d'un bâtiment clos, la surface au sol est équivalente à l'aire formée par le rez-de-chaussée du bâtiment y compris l'épaisseur des murs (largeur x longueur).

Les espaces de stationnement sont à prendre en compte dès lors qu'un bâtiment est conçu à cet effet, appentis, abri à voiture ou carport.

Il ne faut cependant pas prendre en compte :

- Les terrasses de plain-pied si elles sont découvertes
- Les simples avancées de toiture lorsqu'elles ne sont pas maintenues par des éléments de soutien, comme des poteaux par exemple.
- Les éléments de modénature
- Les aires de stationnement libres de toute construction

Selon le cas, il peut être nécessaire d'additionner l'ensemble de l'emprise au sol des différents édifices occupant le sol d'un terrain.



L'article 9 du PLU donne l'emprise au sol maximale autorisée selon la zone en %, en ce cas il faut additionner les emprises au sol de toutes les constructions A, B, C et D qui ne doivent pas être supérieures au pourcentage autorisé (rapport surface bâtie/surface parcelle).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Mode de calcul :

Sauf mention particulière, la hauteur maximale à l'égout de toiture est calculée du niveau naturel (et non fini) du terrain au droit de la façade à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère pour un bâtiment à toit terrasse).

La hauteur hors tout est calculée du niveau naturel du terrain au faîtage du bâtiment construit (ou au sommet de l'acrotère pour un bâtiment à toit terrasse).

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en sections de longueur définie dans le règlement et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Contrairement aux clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures des limites séparatives sont règlementées par le Code Civil et non par le règlement du P.L.U.

Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

La hauteur de référence est mesurée du terrain naturel à l'égout de toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture plate).

Voie

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la

chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Une voie privée est une voirie de statut juridique non public mais ouverte malgré tout à la circulation publique automobile. Une telle voirie n'est donc pas considérée comme « voie » mais comme « accès » si elle fait l'objet d'une restriction de circulation ou d'un contrôle d'entrée de type barrière ou portail.